

AZƏRBAYCAN
QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

IVS 104

**Qiymətləndirmədə
məlumatların toplanması
və tətbiqi**

IVS 2025 Standartı



Giriş

- IVS 104 qiymətləndirmədə istifadə edilən məlumatların toplanması və tətbiqinə dair standartları müəyyən edir.
- Məqsəd: mümkün qədər əlaqəli və tətbiqi mümkün edilə bilən məlumatların istifadəsini təmin etməkdir.

10.01 Məlumatların rolu

- Məlumatlar bütün aktiv və öhdəliklərin dəyərinin hesablanmasında istifadə olunur.
- Tətbiq edilən məlumatlar fərziyyələr və düzəlişlər əsasında formalaşdırılır.
- Tətbiq edilən məlumatlar dəyər baxımdan nəticədə kəmiyyətin müəyyən olunmasına xidmət edir.

10.02 Faktlara əsaslanma

- İstifadə ediləcək məlumatlar əsasən faktiki məlumatlara əsaslanmalıdır: Məsələn: ölçmələr, dərc olunmuş qiymətlər.
- Lakin bu məlumatlar analiz edilməli və tətbiqi məntiqi nəticələrlə dəstəklənməli, qiymətləndirmədə istifadə oluna biləcək formaya salınmalıdır.

10.03 Tətbiq edilə bilən məlumatlar

- Qiymətləndirmədə istifadə edilə bilən məlumatlardan maksimum istifadə edilməlidir.
- Tərif: Bazarda iştirakçılara açıq olan, real hadisələrə və əməliyyatlara dair məlumatlardır.

Misallar: - *Əmlakın oxşar satış qiymətləri,*
- *İcarə müqavilələri üzrə məlumatlar.*

Yekun və tövsiyələr

- Qiymətləndirici tətbiq edilə bilən və qiymətləndirilən obyektlərlə əlaqəli məlumatlara üstünlük verməlidir.
- Bütün məlumatlar sənədləşdirilməli (mənbə göstərilməli), faktlara və analizlərə əsaslanmalıdır.
- Qiymətləndirmənin nəticələri üçün istifadə olunan məlumatların mənbələri, səbəbləri və tətbiqi aydın izah edilməlidir.

10.04 Qiymətləndiricinin məsuliyyəti

Qiymətləndirici aşağıdakıların seçilməsinə və tətbiqinə görə məsuliyyət daşıyır:

- Məlumatlar;
- Ehtimallar;
- Düzəlişlər.

Tətbiq edilən məlumatlar peşəkar mühakimə və şübhəlilik prinsipinə əsaslanmalıdır.

20.01 Mütəxəssisin cəlb olunması

- Əgər qiymətləndirici qiymətləndirmənin bütün aspektlərini yerinə yetirmək üçün lazımi məlumatlara və ya bacarığa malik deyilsə,
- Mütəxəssis cəlb etmək və ya ixtisaslaşmış təşkilatın xidmətlərindən istifadə etmək qəbul ediləndir.

20.02 Mütəxəssisin uyğunluğunun qiymətləndirilməsi

Qiymətləndirici mütəxəssis və ya təşkilatın imkanlarını aşağıdakı meyarlar üzrə qiymətləndirməlidir:

- İxtisas səviyyəsi və təcrübəsi;
- Qiymətləndirmənin məqsədinə və istifadə məqsədinə uyğunluq;
- Peşəkarlıq, etibarlılıq və müstəqillik.

Sənədləşdirmə tələbləri

Qiymətləndirici mütəxəssis və ya təşkilatın bacarıqlarını və uyğunluğunu sənədləşdirməlidir:

- Təqdim edilmiş təcrübə və nümunələr;
- Əvvəlki layihələrdə iştirakı;
- Müvafiq peşəkar sertifikatlar və ya akkreditasiyası.

Nəticə

- Mütəxəssis və ya ixtisaslı təşkilatın cəlb edilməsi qiymətləndirmənin keyfiyyətinə və uyğunluğuna mənfi təsir etməməlidir.
- Bütün hallarda qiymətləndirici məsuliyyəti öz üzərində saxlayır.

30.01. “Relevance-uyğunluq” nə deməkdir?

Qiymətləndirici qiymətləndirmə ilə əlaqəli məlumatları müəyyən etməlidir.

Bu, aşağıdakı dörd kontekstdə “istifadəyə uyğunluq” (fitness for use) anlamına gəlir:

- Qiymətləndirilən aktiv və ya öhdəlik;
- İşin əhatə dairəsi (scope of work);
- Qiymətləndirmə metodu;
- Qiymətləndirmə modeli.

30.03. Hər dörd xüsusiyyət olmaya bilər

- Bəzi hallarda bütün bu xüsusiyyətləri daşıyan məlumatlar mövcud olmaya bilər.
- Bu halda qiymətləndirici peşəkar mühakimə tətbiq edərək məlumatın qiymətləndirmədə istifadəsi üçün uyğun olub-olmadığını qərarlaşdırmalıdır.

30.02. Əlaqəli məlumatın 4 əsas xüsusiyyəti

Qiymətləndirici peşəkar mühakimə tətbiq etməklə aşağıdakı məlumat xüsusiyyətləri arasında tarazlıq qurmalıdır:

- (a) Dəqiqlik (Accurate)** - Səhv və qərəzdən uzaqdır, ölçmək istədiyi xüsusiyyətləri düzgün əks etdirir.
- (b) Tamlıq (Complete)** - Aktiv və ya öhdəlik atributlarını qiymətləndirmək üçün kifayət qədər məlumat ehtiva edir.
- (c) Vaxtında (Timely)** - Qiymətləndirmə tarixindəki bazar şəraitini əks etdirir.
- (d) Şəffaflıq (Transparent)** - Məlumatın mənbəyi izlənilə və yoxlanıla bilər.

Bölmə 40.01. Giriş

Input selection (məlumatlarının məqsəduyğunluğu) nədir?

Qiymətləndirmədə istifadə olunan məlumatlar aktiv və ya öhdəlik kontekstində məqsəduyğun olmalı və etibarlı, bazar reallığını əks etdirməlidir.

- Aktiv və öhdəliklərə uyğunluq;
- Qiymətləndirmə yanaşma və metodları ilə əlaqəlilik;
- Əhatə dairəsi nəzərə alınmalıdır.

Bölmə 40.02 – Peşəkar mühakimə

Qiymətləndirici, peşəkar mühakiməsi ilə model və metodlarının tətbiqi üçün kifayət qədər hesabatda istifadə edəcəyi məlumatları seçməlidir.

İstifadə edilən məlumatlar:

- Dəqiq və uyğun olmalı
- Qiymətləndirmə metod və modelinin düzgün işləməsi üçün yetərli olmalıdır

Bölmə 40.03 – Portfellər və qruplar üzrə istifadə edilən məlumatlar

Portfel və ya oxşar aktiv/öhdəlik qrupları qiymətləndirilərkən:

- İstifadə edilən məlumatlar qrup üzrə uyğunluqla seçilməlidir;
- Uyğunluq və sistemli yanaşma təmin edilməlidir.

Bölmə 40.04 – Əsas istifadə edilən məlumatların natamamlığı

Əgər əsas istifadə edilən məlumatlar:

- Yetərli deyilsə və ya;
- Səbəbli yetərli əsaslandırılı bilmirsə.

Qiymətləndirmə IVS tələblərinə uyğun olmur.

Bölmə 50.01 – Məlumatın sənədləşdirilməsi

Əsas və hesabatda istifadə edilən məlumatların:

- Mənbəyi;
- Seçilməsi;
- İstifadəsi.

Açıq şəkildə izah edilməli, əsaslandırılmalı və sənədləşdirilməlidir

Bölmə 50.02. Peşəkar müqayisə və səbəblər

Sənədləşmə səviyyəsi:

- Nəyə görə məhz bu məlumatın istifadəsi uyğun hesab olunub?
- Nəyə əsaslanaraq həmin tətbiq edilən məlumatlar müvafiq və məntiqli sayılıb?

Bütün bunlar sənədlərdə göstərilməlidir.

Bölmə 50.03 – Sənəd forması və tətbiqi

Sənədlərin forması və tətbiqi:

- Əhatə dairəsinə görə dəyişə bilər;
- Elektron, kağız və ya digər uyğun formatlar istifadə oluna bilər.

Bütün hallarda yoxlanıla bilən və izlənilə bilən olmalıdır

Yekun tövsiyə və uyğunluq

IVS 104 uyğunluğu üçün qiymətləndirici:

- Doğru məlumatları seçməli;
- Onları əsaslandırılmalı;
- Və sənədləşdirməlidir.

Əks halda qiymətləndirmə standartlara zidd sayılır

A10.01 ESG amillərinin qiymətləndirməyə təsiri

ESG ilə bağlı mühüm faktorların təsiri:

- Şirkətin dəyəri;
- Aktivlərin və öhdəliklərin dəyəri.

ESG amilləri nəzərə alınmalıdır:

- Qiymətləndirmə prosesində risk və imkan kimi.

A10.02 ESG Amillərinin təsir forması

Keyfiyyət baxımından:

- İctimai imic və brend dəyəri;
- İdarəetmə strukturunun şəffaflığı.

Kəmiyyət baxımından:

- Gəlirə və xərclərə təsiri;
- Diskont dərəcəsi və kapitallaşdırma əmsallarında düzəlişlər;
- Tənzimləyici cərimələr və ya güzəştlər.

Qiymətləndiricinin öhdəlikləri

Əlaqəli qanunvericilik və çərçivələrdən xəbərdar olmalı:

- Yerli və beynəlxalq ESG standartları.

ESG-nin:

- Müvafiq olduğu sahələri müəyyən etmək;
- Qiymətə potensial təsirini analiz etmək.

Nəticə

- ESG faktorları yalnız reputasiya deyil, birbaşa maliyyə dəyərinə də təsir edir.
- ESG nəzərə alınmadan aparılan qiymətləndirmələr tam və uyğun sayılmaya bilər.

A10.03: Ətraf mühit amillərinə nümunələr

Ətraf mühitlə bağlı amillər bir əmlakın və ya aktivin dəyərinə ciddi təsir edə bilər.

Nümunələr:

- ✓ Hava və suyun çirklənməsi;
- ✓ Biomüxtəliflik;
- ✓ İqlim dəyişikliyi (hazırkı və gələcək risklər);
- ✓ Təmiz su və sanitariya;
- ✓ Karbon və digər qaz emissiyaları;
- ✓ Meşələrin qırılması;
- ✓ Təbii fəlakətlər (zəlzələ, daşqın və s.);
- ✓ Resursların çatışmazlığı və ya səmərəliliyi (məs: enerji, su, xammal);
- ✓ Tullantıların idarə edilməsi.

A10.04: Sosial amillərə nümunələr

Sosial aspektlər cəmiyyətlə münasibətləri və işçi qüvvəsinin rifahını əhatə edir.

Nümunələr:

- ✓ İcma ilə münasibətlər;
- ✓ Münaqişələr;
- ✓ Müştəri məmuniyyəti;
- ✓ Məlumatların qorunması və məxfiliyin təminatı;
- ✓ İnsan kapitalının inkişafı (sağlamlıq və təhsil);
- ✓ İşçilərin fəallığı və motivasiyası;
- ✓ Gender və irq bərabərliyi;
- ✓ Sağlamlıq və rifah;
- ✓ İnsan hüquqları;
- ✓ Əmək şəraiti;
- ✓ İş mühiti.

A10.05: İdarəetmə (Governance) amillərinə nümunələr aşağıdakılardır (lakin bunlarla məhdudlaşmır):

- ✓ Daxili auditin strukturu;
- ✓ İdarə heyətinin müxtəlifliyi və quruluşu;
- ✓ Rüşvət və korrupsiya ilə bağlı risklər;
- ✓ Korporativ idarəetmə səviyyəsi və prinsipləri;
- ✓ Qeyri-kommersiya təşkilatlarına edilən ianələr;
- ✓ ESG hesabat standartları və tənzimləmə xərcləri;
- ✓ İcraçı rəhbərlərin (CEO, CFO və s.) əməkhaqqı və bonus siyasəti;
- ✓ İnstitusional sabitlik və dayanıqlılıq;
- ✓ İdarəetmədə kadr varisliyi və planlaşdırılması;
- ✓ Tərəfdaşlıq və birgə müəssisə modelləri;
- ✓ Siyasi lobbicilik fəaliyyəti və təsirləri;
- ✓ Hüququn aliliyi və onun tətbiqi səviyyəsi;
- ✓ Şəffaflıq – maliyyə və idarəetmədə məlumat açıqlığı;
- ✓ Daxili xəbərdarlıq (whistleblower) sistemlərinin mövcudluğu və effektivliyi.

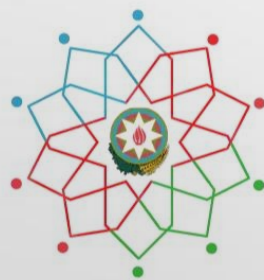
A10.06: ESG ilə bağlı tənzimləyici mühit

ESG faktorları və ESG ilə bağlı tənzimləyici mühit, qiymətləndirici tərəfindən peşəkar mühakimə əsasında əsaslandırılmalı və ölçülə bilən hallarda qiymətləndirməyə daxil edilməlidir.

ESG amilləri nə üçün vacibdir?

- Aktivlərin dəyərini artırmaq və ya azaltmaq potensialı daşıyır.
- Riskləri və davamlılıq imkanlarını müəyyənləşdirir.
- Sosial məsuliyyətli investisiya strategiyalarının əsasını təşkil edir.
- ESG uyğunluğu investorlar üçün şəffaflıq və etibar yaradır.

DİQQƏTİNİZƏ GÖRƏ TƏŞƏKKÜR EDİRİK!



**AZƏRBAYCAN
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI**

Əlaqə: Səbail rayonu, Badamdar şossesi 27; mobil: 055 253 70 55 | 012 555 25 25

E-mail: info@aqp.az

Veb-sayt: aqp.az

Əmlak kompleksi nədir?

Mülki Məcəllənin 141.1-ci maddəsinə əsasən:

"Əmlak kompleksi – vahid təsərrüfat təyinatı olan və bir hüquqi şəxsin balansında olan daşınar və daşınmaz əmlak obyektlərinin, hüquqların (o cümlədən torpaq sahəsinə, binalara, avadanlıqlara, əmtəə nişanlarına və s.), borcların və digər aktvların məcmusudur."

Əmlak kompleksi kimi müəssisə nədir?

Mülki Məcəllənin 1100–1105-ci maddələrinə əsasən “müəssisə” – müstəqil iqtisadi fəaliyyət göstərən, adətən hüquqi şəxs statusuna malik olan bir qurumdur. Xüsusilə MM-in 1100.1-ci maddəsində deyilir:

"Əmlak kompleksi kimi müəssisə müstəqil təsərrüfat subyekti kimi çıxış edən, öz adına əmlak hüquqları və öhdəlikləri daşıya bilən, məhkəmədə və digər orqanlarda iddiaçı və cavabdeh kimi çıxış edə bilən hüquqi şəxsdir."

Xüsusiyyət

Hüquqi status

Tərkibi

İstifadə məqsədi

Satılması

Təmsilçilik

Mülki dövriyyədə iştirakı

Əmlak kompleksi

Hüquqi şəxs deyil

Aktivlər, hüquqlar, borclar məcmusu

Müəyyən bir fəaliyyət üçün əmlak birliyi

Ayrı-ayrılıqda və ya bütöv şəkildə satıla bilər

Təmsil hüququ yoxdur

Əmlak obyektidir

Əmlak kompleksi kimi müəssisə

Hüquqi şəxsdir

Təşkilati sistem və hüquqi şəxsin əmlakı

İqtisadi fəaliyyətin aparılması üçün hüquqi şəxs

Satışı adətən “müəssisə kimi əmlak kompleksi” formasında olur

Rəhbərlik tərəfindən təmsil olunur

Hüquqi şəxs kimi müqavilələr bağlaya bilər